

Uitgangspunten kostprijsdekkende huurberekening Nicolaas Beetstraat

Gert-Jan Pingen, 24-09-2021

Variant 1: maatschappelijke berekening

In deze berekening is belangrijkste uitgangspunt dat als waarde om de kostprijsdekkende huur (hierna: KPDH) te berekenen de boekwaarde van het pand wordt genomen.

Uitgangspunt is dat er sprake is van BTW vrijgestelde verhuur en dat de BTW kostenverhogend werkt.

Uitgangspunten:

Boekwaarde	€	5.198
Verduurzaming pand incl. 15% VAT	€	57.358
Zonnepanelen, incl. BTW en 15% VAT	€	32.005
<u>Jaarlijke exploitatèlasten</u>		
Vaste lasten (belasting / verzekering etc.)	€	5.000
Beheer- en verhuur	€	1.000
Dagelijks onderhoud, incl. BTW en 15% V&T	€	4.066
Groot onderhoud, incl. BTW en 15% V&T	€	12.734
Prijsindex WOZ-waarde		2%
Huurprijsstijging		2%
Rendementseis; rekenrente		1%
Afschrijving zonnepanelen in jaren		15
Exploitatèduur in jaren		40

Dit levert een KPDH op van: € 66,-- per m2 BVO

Variant 2: een commerciële berekening

In deze berekening is de WOZ waarde van het pand ook meegenomen in de KPDH.

Uitgangspunt is ook hier dat er sprake is van BTW vrijgestelde verhuur en dat de BTW kostenverhogend werkt.

WOZ waarde	€	244.000
Verduurzaming pand incl. BTW en 15% VAT	€	57.358
Zonnepanelen, incl. BTW en 15% VAT	€	32.005
<u>Jaarlijkse exploitatïelasten</u>		
Vaste lasten (belasting / verzekering etc.)	€	5.000
Beheer- en verhuur	€	1.000
Dagelijks onderhoud, incl. BTW en 15% V&T	€	4.066
Groot onderhoud, incl. BTW en 15% V&T	€	12.734
Prijsindex WOZ-waarde		2%
Huurprijsstjging		2%
Rekenrente		1%
Afschrijving zonnepanelen in jaren		15
Exploitatieuur in jaren		40

- WOZ waarde: Dit betreft de WOZ waarde per 1-1-2020
- De bedragen verduurzaming pand, zonnepanelen, dagelijks onderhoud groot onderhoud zijn afkomstig uit het DMJOP van het SCD. Over deze bedragen is gerekend met een opslag van 15% ten behoeve van voorbereiding en toezicht op de werkzaamheden.
- Uitgangspunt is dat de zonnepanelen in 15 jaar worden afgeschreven conform gemeentelijk beleid.

Dit resulteert in een KPDH van € 79,- per m2 BVO pp 1-1-2021